

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
імені О. М. БЕКЕТОВА**

СТАНДАРТ ВИЩОЇ ОСВІТИ



“ЗАТВЕРДЖУЮ”

В.М. Бабасв

2014 р.

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

ПРОГРАМА

нормативної навчальної дисципліни

підготовки магістра

спеціальності 8.08010104 - Оцінка землі та нерухомого майна

(шифр дисципліни за ОПП - 2.6)

Стандарт чинний з дати затвердження

РОЗРОБЛЕНО: Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова,

КАФЕДРА: Геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна

РОЗРОБНИКИ: старший викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі
та нерухомого майна Анопрієнко Т. В.

ЗАВІДУВАЧ КАФЕДРИ _____ (Мамонов К. А.)
“29” серпня 2014 р., протокол № 1

Схвалено **випусковою** кафедрою Геоінформаційних систем, оцінки землі та
нерухомого майна

Протокол від “29” серпня 2014 року № 1

Завідувач випускової кафедри _____ (Мамонов К. А.)

Програма відповідає формі Програми навчальної дисципліни, що затверджена
Наказом по ХНУМГ ім. О.М. Бекетова від 24 лютого 2014 р. № 46-01.

Методист НМВ _____ (підпис) _____ (ПІБ) “ 3 ” “ 12 ” 2014 р.

Обговорено та рекомендовано до затвердження Вченою радою містобудівельного
факультету

✓ Голова Вченої ради _____ (Рищенко Т. Д.) 29.08.2014 р., протокол № 1

Цей стандарт не може бути тиражований або відтворений будь яким способом
без письмової згоди ХНУМГ ім. О. М. Бекетова

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014 рік
© Т.В. Анопрієнко, 2014 рік

ВСТУП

Програма вивчення навчальної дисципліни «Методологія оцінки нерухомості» складена відповідно до освітньо-професійної програми підготовки магістра спеціальності 8.08010104 - Оцінка землі та нерухомого майна, навчальним планом передбачені магістерські програми «Оцінка земель населених пунктів» та «Техніко-економічна експертиза та оцінка нерухомості».

Предметом вивчення навчальної дисципліни є система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління різними об'єктами нерухомості і здійснення з ними цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Міждисциплінарні зв'язки:

Вивчення цієї дисципліни безпосередньо спирається на:	На результати вивчення цієї дисципліни безпосередньо спираються:
Земельне право	Управління оціночними проектами
Землеустрій	Математичні методи і моделі в оцінці нерухомості
Державний земельний кадастр	Експертиза земельно-майнового комплексу
Основи оцінки	Аналіз ринку землі
Організація і управління виробництвом	Інституційне забезпечення та правове регулювання ринку нерухомості
Земельно-кадастрові роботи	Стандартизація в сфері оцінки майна та майнових прав
	Оцінка технічного стану нерухомості

Програма навчальної дисципліни складається з таких змістових модулів (ЗМ):

ЗМ 1. Концептуальні основи, методичні підходи та методи оцінки нерухомості

ЗМ 2. Оцінка земельних ділянок та прав на них

1. Мета та завдання навчальної дисципліни

1.1. Метою викладання навчальної дисципліни «Методологія оцінки нерухомості» є набуття у майбутніх фахівців теоретичних знань та професійних навичок у галузі оцінки нерухомості.

1.2. Основними завданнями вивчення дисципліни «Методологія оцінки нерухомості» є ознайомити студентів з принципами, змістом та методами оцінки землі та нерухомості.

1.3. Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні:

знати:

- класифікацію об'єктів нерухомості, види вартості об'єктів, цілі та принципи оцінки, випадки обов'язковості її проведення;
- базу оцінки ринкової та неринкової вартості об'єктів нерухомості;
- класифікацію методичних підходів оцінки;
- основні етапи та загальний порядок незалежної оцінки нерухомості;
- основні етапи та загальний порядок складання звіту з оцінки, рецензування та експертизи документації з оцінки;
- поняття, призначення і загальні принципи проведення масової та нормативної грошової оцінки земель;
- нормативну грошову оцінку земель різних категорій та функціонального призначення;

вміти:

- зібрати та систематизувати інформацію про об'єкт оцінки;
- ідентифікувати об'єкт оцінки та пов'язаних з ним прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- складати звіт про оцінку земельної ділянки та висновок про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;
- складати технічну документацію за результатами оцінки об'єкта з обґрунтування вибраних методів та оцінювальних процедур;
- виконувати розрахунки нормативної грошової оцінки земельних ділянок різних категорій та форм власності;

мати компетентності:

- базові уявлення про види оцінок, суб'єкти та об'єкти оцінки;
- сучасні уявлення про принципи, цілі оцінки та види вартості об'єктів;
- сучасні уявлення про методи і методичні підходи в оцінці;
- здатність використовувати знання, уміння і навички для складання вихідної документації з оцінки та визначення видів вартості, залежно від цілей оцінки;
- здатність використовувати теоретичні знання і практичні навички для встановлення видів оцінки;
- здатність використовувати теоретичні знання і практичні навички для застосування методичних підходів і методів оцінки;
- розуміння та строге дотримання стандартів професійної діяльності, у тому числі стандартів етики, подання та експертизи результатів оцінки і аналізу;
- здатність збирати інформацію про об'єкт оцінки, складати точний опис об'єкта оцінки, визначати й обґрунтовувати методи проведення оцінки відповідно до стандартів оцінки, встановлювати основні ціноутворюючі фактори, що впливають на вартість об'єкта оцінки;
- здатність досліджувати ринок нерухомості і визначати вартість аналогічних об'єктів, спираючись на знання щодо функціонування ринків нерухомості;

- здатність обґрунтовувати вибір стандартів та методів оцінки об'єкта в залежності від виду нерухомості та цілей оцінки, визначати вартість об'єкта та обмеження і межі застосування отриманого результату;
- здатність до підтримки методичного забезпечення оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування.

На вивчення навчальної дисципліни відводиться 144 години 4 кредитів ЄКТС.

2. Інформаційний обсяг навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1 Концептуальні основи, методичні підходи та методи оцінки нерухомості

Класифікація об'єктів нерухомості, видів вартості об'єктів, цілей та принципів оцінки. Випадки обов'язковості проведення оцінки. База оцінки ринкової та неринкової вартості об'єктів нерухомості, класифікація методичних підходів оцінки. Основні етапи та загальний порядок незалежної оцінки нерухомості, складання звіту, рецензування та експертизи оцінки. Порівняльний підхід оцінки нерухомості, особливості визначення бази оцінки, елементи та критерії порівняння, методика коригування вартості. Основи витратного підходу оцінки нерухомості, база оцінки та особливості застосування методу прямого відтворення та методу заміщення. Методи дохідного підходу, база оцінки, особливості та умови застосування методів прямої та непрямої капіталізації доходу. Методика узгодження результатів оцінки, отриманих з використанням різних методичних підходів. Особливості методичних підходів для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, окремих складових цілісного майнового комплексу. Особливості застосування базових методичних підходів для оцінки спеціальних об'єктів та спеціальних оцінок неринкової вартості нерухомості

Змістовий модуль 2 Оцінка земельних ділянок та прав на них

Застосування базових методичних підходів для визначення ринкової вартості земельних ділянок. Особливості методичних підходів для експертної оцінки земельних ділянок під забудовою та з поліпшеннями. Особливості методичних підходів для експертної оцінки земель сільськогосподарського, та лісгосподарського призначення і земель водного фонду. Принципи та методи інвестиційно-іпотечного аналізу. Види іпотечних кредитів, особливості кредитів під освоєння землі та будівництво. Особливості оцінки нерухомості для цілей застави. Поняття, призначення і загальні принципи проведення масової та нормативної грошової оцінки земель. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами поселень.

3. Рекомендована література (підручники, навчальні посібники інша основна література, наявна в бібліотеці Університету)

1. Мамонов К.А. Методологія оцінки нерухомості. Ч.1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. Посібник / Мамонов К. А., Глушенкова І. С., Анопрієнко Т. В. Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Х. : ХНУМГ, 2014. – 338 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624с., 8 іл.
3. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості Київ «ЦУЛ», 2009. – 434 с.
4. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : Навч. посібн. МОН Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
5. Харрисон Г. С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994. – 231 с.
6. Горемыкин В. А. Экономика и управление недвижимостью 4-е изд. – М. : Высшее образование, 2007. – 456 с.

4. Форма підсумкового контролю успішності навчання екзамен.

5. Засоби діагностики успішності навчання поточні та підсумкові тестові завдання, захист індивідуальних завдань, питання до екзамену.

АНОТАЦІЯ

Програма вивчення навчальної дисципліни «Методологія оцінки нерухомості» складена відповідно до освітньо-професійної програми підготовки магістра спеціальності 8.08010104 - Оцінка землі та нерухомого майна.

Метою викладання навчальної дисципліни є набуття у майбутніх фахівців теоретичних знань та професійних навичок у галузі оцінки нерухомості. Предметом вивчення дисципліни є система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна. Програмою дисципліни передбачено вивчення двох змістових модулів

ABSTRACT (ANNOTATION)

Program of study of the course «Methodology of real estate appraisal» prepared in accordance with the educational and vocational training program for masters in 8.08010104 - Assessment of land and property.

The goal of teaching is the acquisition of future specialists of theoretical knowledge and skills in the field of real estate appraisal. The object of discipline is a system of economic, organizational and legal relations on the property. Discipline program provides study of two structural modules.

АННОТАЦИЯ

Программа изучения учебной дисциплины «Методология оценки недвижимости» составлена в соответствии с образовательно-профессиональной программой подготовки магистра специальности 8.08010104 - Оценка земли и недвижимого имущества.

Целью преподавания учебной дисциплины является приобретение у будущих специалистов теоретических знаний и профессиональных навыков в области оценки недвижимости. Предметом изучения дисциплины является система экономических, организационных и правовых отношений в сфере недвижимого имущества. Программой дисциплины предусмотрено изучение двух содержательных модулей.